

2024年7月1日
安田不動産株式会社
清水建設株式会社
scheme verge 株式会社

報道関係各位

新虎安田ビルにてスマートビル運営 ・地域連携 DX 実証実験を開始

安田不動産株式会社（所在地：東京都千代田区、代表取締役社長：安田 守、以下「安田不動産」）は、同社が運営する新虎安田ビル（※1）において、施設利用者の利便性向上及び建物管理の効率化を目的に導入した、清水建設株式会社（所在地：東京都中央区、代表取締役社長：井上 和幸、以下「清水建設」）が提供する建物OS「DX-Core」（※2）を利用し、スマートビルとしての運営を開始します。

また、scheme verge 株式会社（所在地：東京都文京区、代表取締役 CEO：嶺南 達貴、以下「scheme verge」）の人流解析・マネジメントプラットフォーム「Horai」（※3）をDX-Coreと連携させ、賑わい創出を目指した実証実験を三社共同で実施します。

■新虎安田ビルにおけるDXサービスの提供

①専用ポータルサイトの開設

施設利用者とビル管理者が容易に連携できるよう、館内のお知らせ情報の閲覧や各種申請、テナント内の空調・照明・ブラインド操作を行うポータルサイトを開設予定です。今後、利用者の要望に応じて機能を拡充します。

新虎安田ビル ポータルサイト

専用サイトから館内のお知らせ情報の閲覧や各種申請登録、テナント内の空調・照明・ブラインド操作/スケジュール登録などが可能です。

空調操作機能※注

専有部内の空調のON・OFF、温度設定を行うことが可能です。
(風量設定、冷暖切替の操作はできません。)

照明操作機能※注

専有部内の照明のON・OFF操作を行うことが可能です。

ブラインド操作機能※注

専有部内のブラインドの開度設定、角度設定、モード設定を行うことが可能です。

※共用…現地操作および中央制御
ローカル…現地操作のみ
オート…中央制御のみ

空調・照明スケジュール登録機能

空調・照明設備に対してON・OFFのスケジュール登録を行うことが可能です。

建物運用状況表示

館内に災害や異常があった際に一時的に館内情報を表示します。

【例】

- 階のトイレで漏水が発生しております。
- 階のエレベーターホールの天井が崩落しております。

喫煙所混雑状況リンク

喫煙所の混雑状況を表示するサイトを参照することが可能です。

トイレ混雑状況リンク

トイレの個室利用状況、喫煙所の混雑状況を表示するサイトを参照することが可能です。

なお、表示されるのはご契約を頂いているフロアのみとなります。
(他フロアの状況確認不可)

会議室予約リンク

2階社ラウンジの予約サイトを参照することが可能です。**※別途会員登録が必要となります**

館内申請機能

各種館内申請を行うことが可能です。

館内お知らせ機能

管理者からのお知らせ情報を確認することが可能です。

※注
・対象対象はビル標準の空調、照明、ブラインドが対象となります。
・対象範囲（個別・ブロック・フロア一括）は、別紙ご参照下さい。

②DX/IoT を活用したきめ細やかなサービス

トイレや喫煙室の混雑状況表示、人の動きをカメラで自動検知する ELV の自動呼び出しなどを実施し、日常的なビル利用の自動化・見える化を図ります。DX-Core を介して様々な設備・機器やアプリケーションと連携し、ビル運営の生産性向上や利用者の利便性向上を目指します。

<p>照明制御</p> <p>天井に設置されている画像センサーにより人を検知すると画像センサーが作動し、一定時間動きがないエリアの照明を自動で消灯します。</p> 	<p>ELV効率運転制御</p> <p>エントランスからELVホールに向かう人を検知して自動でELVを呼び出したり、ホールの待ち人数によってELVの呼出し台数を制御することでELVの効率運転を図ります。</p> 	<p>トイレ混雑抑止</p> <p>基準階男女トイレの個室に扉開閉センサーおよびモニタを設置し、通常時はモニタで広告や館内のお知らせを表示、長時間滞在時は、退室を促す表示を行います。またトイレの利用状況は指定サイトにて確認することが可能です。</p>  	<p>搬出入業者受付システム</p> <p>B1、1階の搬入用ELV前に設置したタブレットで、入館手続き（連絡先や顔写真登録）を行うことにより、セキュリティカードの操作が必要な搬送用エレベータを呼出し、対象のテナント様フロアまで移動することが可能です。※共用部警備がかかっているフロアには移動することはできません</p> 
<p>ブラインド制御</p> <p>屋上に設置されたセンサーにより自動でスラットの角度調整を行います（8～20時）。また、夜間時には自動でブラインドを全閉します（20時）。</p>	<p>緊急地震速報・被災度判定</p> <p>気象庁からの緊急地震速報を基に一定の地震情報を受信すると、全館非常放送およびELVの停止制御を行います。また、館内各所に設置されているセンサーにより建物自体の被災度判定を行い、サイネージと情報連携します。</p> 	<p>喫煙所混雑抑止</p> <p>1階の喫煙所に混雑解析用カメラおよびモニタを設置し、モニタで広告や館内のお知らせを表示します。カメラで解析した各喫煙所の混雑状況は指定サイトにて確認することが可能です。</p> 	<p>サイネージ連携表示</p> <p>館内のお知らせや一般的な鉄道運行情報・エネルギー利用状況のほか、緊急時はDX-Coreで収集している設備情報を集約し、緊急コンテンツとして連携配信します。</p> 
<p>専有部警備連携</p> <p>テナント様専有部の警備をセットすることで、専有部内の空調・照明を自動で停止し、消し忘れを防止します。</p>			

■ 人流データを活用した賑わい創出実証実験

①実証実験を行う背景

コロナ禍を経てリモートワークが浸透する中、オフィスへの出勤によるコミュニケーションの活性化を望む企業が多くみられます。そのような中、建物所有者側としても、オフィスへ出勤をして頂くきっかけ作りとして、ビル内や近隣の店舗利用を促進し、ビル内の活性化を図りたいと考える一方、従来は定量的な施策検討や効果の検証を行うことは困難でした。本実証実験は、スマートビルと周辺地域の人流等を可視化・分析し、データに基づいた施策を打ち出すことで、テナント満足度の向上、商業施設の利用促進、地域活性化等を達成することを目標としています。

また、将来的には、施設用途を問わず、スマート化された建物を核として周辺地域とのデータに基づいた施策連携により賑わいを創出し、地方創生にも寄与する高付加価値なサービスの提供を目指したいと考えています。

②実証実験の内容

新虎安田ビル及び周辺地域において、DX-Core と Horai を連携させ、ビル内外の人流データを取得・解析し、その結果を DX-Core アプリ及び Horai アプリ経由でリアルタイム提供します。具体的な取組みとしては、施設利用者にデジタルスタンプカードやクーポンサービスを提供し、周辺地域での消費を促進すると同時に、オフィステナント向けのチームビルディングイベントを開催し、出社意義を高めるような施策を検討しています。また、これらの施策を通じて得られるデータを活用し、サービス改善のPDCAを繰り返して効果的な方法を模索していくことを想定しています。

なお、この実証実験は、NEDO（国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構）の助成事業「産業DXのためのデジタルインフラ整備事業／人・ロボット・システムを有機的に結合するスマートビル基盤に関する研究開発」

において、清水建設及び scheme verge が応募し、採択された「人の行動履歴等、人流データ活用によるスマートビルを中心とした賑わい創出および地域の活動意欲活性化検証事業」の一環として推進します。

(※1) 本物件は、東京の新たなシンボルストリートである「新虎通り」と「赤レンガ通り」の交差点に位置する、賃貸オフィスを中心とした複合施設（事務所・物販店舗・貸し会議室等）です。詳細は <https://www.yasuda-re.co.jp/news/pdf/20240426.pdf> をご覧ください。

(※2) 建物 OS「DX-Core」とは、建物とデジタルを融合させ各種設備機器同士の連携を可能にすることで新しいサービスを生み出す、清水建設が開発した建物の次世代デジタルプラットフォームです。詳細は <https://www.shimz.co.jp/engineering/solution/dxcore.html> をご覧ください。

(※3) 「Horai」は周遊パスや優待バウチャー（商品引換券やクーポン券など）など、人流活性化・マネジメント施策の管理と、データ分析に基づく効果検証をワンストップでサポートする人流解析・マネジメントプラットフォームです。Horaiの提供する来街者向けアプリでは、街の利用者が魅力的な飲食店やアートなどのコンテンツを閲覧できるほか、街を一層楽しむためのスタンプラリーやクーポンの利用、モビリティの予約決済などが可能です。また、管理画面「Horai コンソール」では各種施策の結果確認のほか、在庫管理や顧客管理などまちづくりの運営側を支援する機能が揃っており、小規模なエリア拠点の運営から、広範囲の観光エリアマネジメントまで様々なフィールドで活用することができます。詳細は <https://horai.sv/> をご覧ください。

<リリースに関するお問い合わせ先>

安田不動産株式会社 経営企画部 藤岡(ふじおか)

TEL 03-5259-0517 FAX 03-5259-0532

<本件に関するお問い合わせ先>

安田不動産株式会社 資産営業事業本部 資産営業第二部 小式山(こしきやま)

TEL 03-5259-0519 FAX 03-5259-0533